

Danskeres køb af fast ejendom i Tyrkiet

Af dr. Ümit Gezder¹ og lic.jur. Hans Henrik Edlund²

Indledning

Stadig flere danskere foretager som privatpersoner ejendomsinvesteringer i udlandet, herunder ikke mindst i Tyrkiet, som såvel pga. af beliggenheden som de – set med danske øjne – lave priser på ejendomsmarkedet er attraktivt. Imidlertid afviger reglerne for ikke-tyrkeres køb af ejendom i Tyrkiet en del fra det danske regelsæt, og det har tillige indtil for ganske nylig stort set ikke været muligt for udlændinge at erhverve fast ejendom. Da det samtidig er de færreste danskere, der forstår det tyrkiske sprog, siger det sig selv, at der kan opstå misforståelser. Pressen har i hvert fald berettet om danskere, der er blevet skuffede i forbindelse med køb af fritidsboliger i Tyrkiet. Visse har tillige mistet betydelige pengebeløb, fordi de har været uheldige at entrere med formidlere uden fornødent sagkundskab og/eller med sælgere med mindre reelle hensigter, der ikke medvirkede behørigt til at opnå det ønskede resultat, nemlig en egentlig ejendomsret til den faste ejendom beskyttet i forhold til overdragerens kreditorer og omsætningserhververe.

Formålet med denne artikel er dels at redegøre for de gældende regler for udøvelse af formidlingsvirksomhed i Danmark i forhold til personer, der kan anses for forbrugere som defineret i lov om omsætning af fast ejendom, dels at beskrive og analysere indholdet af de nye tyrkiske lovregler for udlændinges mulighed for at købe tyrkisk ejendom.

1. Formidling af tyrkiske ejendomme foretaget i Danmark

Opsøger man tyrkiske ejendomsformidlere eller udbydere af fast ejendom på disses forretningssteder i Tyrkiet, gælder tyrkisk lov. Man kan derfor ikke være sikker på, at det pågældende foretagende f.eks. er dækket af en erhvervsansvarsforsikring. Dansk lovgivning til beskyttelse af ejendomskøbende forbrugere finder derimod som udgangspunkt ikke anvendelse. Lov om omsætning af fast ejendom og dermed også de bekendtgørelser, der er udstedt med hjemmel heri, gælder imidlertid, uanset om ejendommen er beliggende i ind- eller udland, men kun, såfremt den erhvervs-mæssige aktivitet (formidlingen) udføres med en væsentlig tilknytning til Danmark.³

I tilknytning hertil har Dansk Ejendoms-mæglerforening udfærdiget normer for udlandsaktivitet, der er trådt i kraft 1. juli 2005.⁴ Disse normer henvises der til i afgørelsen af 25. juli 2006 fra Klagenævnet for Ejendomsformidling (sag nr. 2006-0006). Her havde en dansk mægler formidlet kontakt mellem en dansk forbruger og en tyrkisk ejendoms-mægler, der førte til indgåelse af købsaftale og til danskerens betaling af ca. 13.000 kr. som udbetaling på ejendommen. Imidlertid lod det sig ikke på daværende tidspunkt gøre at få udstedt skøde, og den tyrkiske sælger videresolgte ejendommen til anden side, uden at den danske forbruger fik tilbagebetalt det indbetalte beløb. Ejendoms-mægler-nævnet pålagde den danske formidler, der havde etableret kontakten, at betale det "forsvundne" beløb til klageren, da vedkom-

1 LL.B. fra Ankara Universitet, LL.M. fra Marmara Universitet (Istanbul), ph.d. fra Istanbul Universitet, lektor ved Atatürk Universitet (Erzurum), gæsteforsker ved Handelshøjskolen i Århus med støtte fra TÜBİTAK, for hvilken der hermed takkes.

2 Lektor, Handelshøjskolen, Aarhus Universitet.

3 Jf. Marianne Kjær Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom (2001), s. 37, og Edlund: Omsætning af fast ejendom (2001), s. 22 og 319.

4 Normerne er tilgængelige på <http://www.de.dk/Mæglerydelse/Køb+i+udlandet/Udlandsnormer/> (pr. 17/11 2006).

mende ansås for at have optrådt som agent for den tyrkiske formidler, og da det derfor (som følge af DE's normer) havde påhvilet den indklagede formidler at sikre, at udbetalingen var blevet deponeret, således at sælger ikke kunne have disponeret over den, førend ejendommen var blevet endeligt tilskødet køber.

I den ny formidlingsbekendtgørelse⁵ er nu i § 24 indføjet en præcisering af reglerens territoriale anvendelsesområde. Heri er bestemt, at de danske regler tillige regulerer, når formidleren *enten* er registreret som ejendomsmægler i det danske ejendomsmæglerregister, jf. lovens § 25, *eller* udbuddet af ejendomme sker fra et forretningssted her i landet. Det er i den henseende uden betydning, om kontakten mellem den danske forbruger og den erhvervsdrivende er etableret på et forretningssted i udlandet. Alle danske ejendomsformidlere eller udbydere skal således iagttage lovens regler, også selv om de har etableret en filial i Tyrkiet og udøver aktiviteten derfra. Endvidere vil enhver, der etablerer et forretningssted i Danmark, blive omfattet af de danske regler ved udbud eller formidling af fast ejendom beliggende i Tyrkiet. Kun udenlandske formidlere eller udbydere, som ikke er registrerede ejendomsmæglere i Danmark, og som heller ikke har etableret et forretningssted herhjemme, går fri af den danske lovgivning.

Ved udbud eller formidling af ejendom i udlandet lader det sig af praktiske grunde ikke altid gøre at overholde de danske forskrifter til punkt og prikke. Formidlingsbekendtgørelsens § 24, stk. 2 og 3, foreskriver derfor også på pragmatisk vis, at i det omfang kravene ikke kan opfyldes på grund af forholdene i det pågældende land, kan formidleren i stedet leve op til sine forpligtelser ved at oplyse om vanskelighederne i lettilgængeligt sprog på forsiderne af salgsoptillingen og købsaftalen. Endvidere skal forbrugeren vejledes om, på hvilke områder han ved køb vil blive undergivet særlige pligter eller have begrænsede rettigheder set i relation til de danske regler, f.eks. vedrørende skattemæssige forhold, ligesom der er pligt til at vejlede om, at forbrugeren kan have behov

for at antage rådgivere med indgående kendskab til det pågældende lands særegne forhold.

2. De tyrkiske regler om udlændinges køb

Den 16. juni 1868 blev det under visse strenge begrænsninger tilladt udlændinge at erhverve fast ejendom i det osmanniske rige.⁷

Efter at den tyrkiske republik blev anerkendt internationalt ved Lausanne-traktaten i 1923, blev "gensidighedsreglen" indført, dvs. at borgere fra lande, som tillader tyrkiske statsborgere at købe fast ejendom, skal have adgang til at købe fast ejendom i Tyrkiet på de samme betingelser, som deres hjemlande giver de tyrkiske statsborgere. Dog var det ifølge landsbyloven nr. 442 af 1924,⁸ § 87, ikke tilladt nogen udlænding, ej heller en juridisk person, at erhverve fast ejendom i landbrugsområder.

2.1 Lovændringerne i 2003

I 2003 blev reglerne for udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Tyrkiet ændret væsentligt. § 35 i den tyrkiske tinglysningslov nr. 2644 af 1934⁹ blev ændret ved § 19 i lov nr. 4916, således at det blev lettere for udlændinge at erhverve fast ejendom uden for landbrugsområder i Tyrkiet. Endvidere blev landsbylovens § 87 ophævet ved lov nr. 4916, § 38, som trådte i kraft i 2003.¹⁰ Det blev dermed tilladt for udenlandske statsborgere og udenlandske selskaber (jf. herom nedenfor afsnit 3.7- 3.9) at erhverve fast ejendom i landbrugsområder.

Salget af ejendomme til udlændinge steg eksplosivt. I løbet af små to år blev der solgt næsten 16.000 ejendomme til udlændinge, mens der i de foregående 69 år kun var blevet solgt gennemsnitligt ca. 530 årligt.¹¹

5 Bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 med ikrafttræden pr. 1. oktober 2006.

6 Ved en "dansk forbruger" forstås efter bekendtgørelsens § 24, stk. 1, 3. pkt., personer bosat i Danmark. Den pågældende skal naturligvis også være omfattet af forbrugerdefinitionen i lovens § 1, stk. 5.

7 Aysel Çelikel og Günseli Öztekin Gelgel: *Yabancılar Hukuku*, Beta, 2004 [herefter Çelikel/Gelgel], s. 194-195.

8 Offentliggjort i Resmi Gazete (herefter benævnt Tyrkisk Lovtidende) 7. april 1924.

9 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende 29. december 1934.

10 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende, og i kraft samme dato, 19. juli 2003.

11 I perioden 1934-2003 blev 37.342 ejendomme registreret som solgt til udenlandske købere.

2.2 Ophævelse af ændringerne i 2005 og nye ændringer i 2006

Det største oppositionsparti, Det Republikanske Folkeparti (CHP), klagede til den tyrkiske Forfatningsdomstol, idet det hævdedes, at lov nr. 4916, § 19, var i strid med forfatningen. Forfatningsdomstolen tiltrådte, at dette var tilfældet, og ved en afgørelse af 14. marts 2005¹² ophævedes § 19 med virkning fra den 27. juli 2005.

Derefter blev en ny § 35 i den tyrkiske tinglysningslov vedtaget ved lov nr. 5444¹³ den 29. december 2005, med ikrafttrædelsesdato den 7. januar 2006. Desuden blev det bestemt, at reglen skulle finde anvendelse på ethvert køb af fast ejendom, som var sket i perioden fra den 26. juli 2005 til den 7. januar 2006.

Siden ændringen i 2005 er udlændinge, særligt englændere, tyskere og danskere, for alvor begyndt at erhverve fast ejendom i Tyrkiet. Nogle køber fritidsboliger, andre pensionistboliger. Atter andre beslutter at slå sig ned og etablere sig med familien i Tyrkiet. Ca. 75% af de ejendomme, der købes af udlændinge, ligger ud til det Ægæiske Hav eller Middelhavet.

2.3 Betydning af ændringerne

Udlændinge skal i deres egenskab af ejere af fast ejendom i Tyrkiet respektere relevant tyrkisk lovgivning. Dette kan i nogle tilfælde betyde, at udlændinge bliver underlagt regler, som er fremmede for dem, og som de ikke på forhånd har søgt at tage højde for, f.eks. ved at skrive testamente eller indgå aftaler.

Nedenfor vil de tyrkiske regler for jurisdiktionskompetence og for udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Tyrkiet blive gennemgået. I det følgende bliver betegnelsen "udlændinge" anvendt som omfattende både fysiske personer og juridiske personer, mens "udenlandske statsborgere" kun dækker fysiske personer.

2.4 Jurisdiktionskompetence

Ifølge lov om international privat- og procesret, nr. 2675 af 22. maj 1982 ["MÖHUK"], § 23, er såvel løsøre som fast ejendom undergivet loven på det sted, hvor det befinder sig.

Ifølge MÖHUK § 30 afhænger jurisdiktionskompetencen i en international arvesag af, hvor den afdøde havde sit sidste domicil, og hvis afdøde ikke havde domicil i Tyrkiet, er det domstolen på det sted, hvor hans efterladte formue befinder sig, der har kompetencen. Domicil (*ikahmetgâh/yerleşim yeri*), er der, hvor en person har et hjem og har til hensigt at bo permanent. En person kan ikke have mere end et domicil ad gangen. Domicilskifte sker kun, hvis et nyt domicil opnås. Hvis en person ikke har noget kendt tidligere domicil, eller tidligere havde domicil i et andet land og endnu ikke har opnået domicil i Tyrkiet, anses domicilet at være der, hvor personen bor, også selv om hensigten ikke har været at etablere permanent bolig der.¹⁴

De tyrkiske domstole vil altså ofte have kompetence i sager om fast ejendom, som ligger i Tyrkiet.

3. Betingelser for udenlandske statsborgeres køb af fast ejendom

Den tyrkiske tinglysningslovs § 35 bestemmer, at udenlandske statsborgere kun kan erhverve fast ejendom i Tyrkiet,¹⁵ hvis to grundlæggende betingelser er opfyldt. Det drejer sig om:

- 1) Gensidighed.
- 2) At den faste ejendom skal anvendes enten som forretningssted eller som bolig¹⁶ i Tyrkiet.¹⁷

Følgende rettigheder skal efter tyrkisk ret være tinglyst for at være beskyttet mod tredjemand: Ejendomsret over fast ejendom, servitutter, byrder på fast ejendom og pant i fast ejendom (MK § 1008). Derudover kan følgende typer af rettigheder tinglyses for at opnå beskyttelse: lejeaftale, byggerettighed, køberet, forkøbsret, tilbagekøbsret

12 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende 26. april 2005.

13 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende 7. januar 2006. En engelsk oversættelse af bestemmelsen findes på adressen <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006).

14 Civilloven [MK] §§ 19 og 20.

15 Herved forstås efter MK § 704 parceller, ejerlejligheder samt varige rettigheder registreret på et særskilt blad på tinglysningskontoret.

16 Om en feriebolig også betrages som bolig er omtalt nedenfor i afsnit 3.4.

17 Se nedenfor i afsnit 3.6 om visse områder, hvor udlændinge ikke kan erhverve fast ejendom.

og visse andre rettigheder ifølge særlove (MK § 1009).

3.1 Gensidighedsreglen

Gensidighedsreglen er et væsentligt princip i den tyrkiske udlændingelovgivning.¹⁸ Ifølge denne regel skal en stat anerkende en anden stats borgers ret til at nyde (visse) af de rettigheder, som statens egne borgere nyder.¹⁹ Gensidigheden kan være baseret på traktater, statutter eller være de facto.²⁰

Den nye § 35, stk. 6, i den tyrkiske tinglysningslov giver tillige udtryk for gensidighedsreglen, idet det bestemmes, at en udlænding kan opnå rettigheder over fast ejendom i Tyrkiet, forudsat at en tyrkisk borger eller virksomhed såvel ifølge loven som i praksis kan opnå tilsvarende rettigheder i udlændingens hjemland.

3.2 Gensidighedsregelns betydning for danske statsborgere

Danmark har særlige regler for EU-borgere og tillader herudover alle, herunder også udlændinge, at erhverve fast ejendom, hvis de har eller tidligere i alt har haft bopæl i Danmark i mindst fem år. Opfylder man ikke kriterierne, kræver erhvervelsen tilladelse fra Justitsministeriet, hvilket kun gives helt undtagelsesvis.²¹ Udlændinge tillades på samme måde som hovedregel kun at erhverve en fritidsbolig eller anden form for sekundær bolig, hvis de har fast

bopæl i eller en ganske særlig tilknytning til Danmark.²²

Hidtil har Tyrkiet ikke håndhævet gensidighedsprincippet over for danske statsborgere, der erhverver rettigheder over fast ejendom. Der stilles således ikke krav om, at danske statsborgere skal have eller have haft bopæl i Tyrkiet i mindst fem år, eller om at de skal have en ganske særlig tilknytning til Tyrkiet for at kunne købe en primær eller sekundær bolig der. Derimod stilles det som betingelse for adgangen til gyldigt at kunne købe, at man har fået udstedt en opholdstilladelse af 6 måneders varighed eller en arbejdstilladelse.²³

3.3 Undtagelser fra gensidighedsreglen

Der gælder følgende undtagelser fra gensidighedsreglen for visse fysiske personer:

- 1) Statsløse personer, da der ikke er noget statsborgerskab, som kan yde gensidighed.²⁴
- 2) Ifølge art. 7(2) i Flygtningekonventionen af 28. juli 1951 er flygtninge undtaget gensidighedsregler efter tre års ophold i en asylstat.²⁵ Tyrkiet har ratificeret konventionen ved lov nr. 359 af 26. august 1961, og flygtninge med asyl i Tyrkiet er således undtaget gensidighedsreglen.²⁶
- 3) Ifølge § 8/E i lov nr. 2634 om fremme af turismen,²⁷ kan Ministerrådet beslutte, at udenlandske statsborgere,²⁸ som har til hensigt at investere i turisme i

18 Det tyrkiske ministerråd har i sin afgørelse af 29. maj 1940, nr. 2/13394 nærmere angivet, hvorledes gensidighedsreglen skal forstås. (Se [http://www.tkgm.gov.tr/ana.php? Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9](http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9) (pr. 17/11 2006)).

19 Çelikel/Gelgel, s. 53 og 56, samt B. Bahadır Erdem, *Right of Foreigners to Acquire Real Estate in Accordance with the Amended Article 35 of Land Registry Law*, *Annales de la Faculté de Droit d'Istanbul*, Volume 36, No. 53, 2004, s. 390.

20 Çelikel/Gelgel, s. 56.

21 Jf. Anne-Marie Vægter Rasmussen i *Juristen* 1997.186.

22 Jf. lov nr. 566 af 28. august 1986 som ændret ved lov nr. 1102 af 21/12 1994 om erhvervelse af fast ejendom. Se tillige tinglysningsafgørelsen UfR 1998.29 H, hvor en person blev anset for at have bopæl, hvorfor femårsreglen ikke kunne påberåbes som begrundelse for at lyse et skøde på en fritidsbolig med frist til indhentelse af Justitsministeriets tilladelse til erhvervelsen. Selv om køber har bopæl i landet på erhvervelses tidspunktet og derfor kan opnå tinglyst adkomst, kan vedkommende senere med hjemmel i lovens § 8 pålægges at afhænde ejendommen igen, såfremt det viser sig, at lovens betingelser for at kunne erhverve uden ministeriets tilladelse ikke har været opfyldt, jf. UfR 2007.99 H.

23 Se meddelelse af 5/4 2006 fra den tyrkiske ambassade i Danmark på www.turkishembassy.dk/main/uk/news/announcements_01.php?news_id=40 (pr. 17/11 2006).

24 <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006).

25 Dvs. har haft asyl i landet i mindst 3 år.

26 <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006).

27 Offentliggjort i *Tyrkisk Lovtidende* 16. marts 1982.

28 Om juridiske personer se nedenfor afsnit 3.7-3.9.

Tyrkiet, bliver undtaget for gensidighedsreglen og øvrige restriktioner vedrørende fast ejendom i turistområder.²⁹

- 4) Ifølge den tyrkiske tinglysningslovs § 35, stk. 3, gælder gensidighedsreglen ikke, hvis en udenlandsk statsborger opretter hypotekslån i Tyrkiet.³⁰

3.4 Kravet om anvendelse som forretningssted eller bolig

Den anden betingelse i den tyrkiske tinglysningslovs § 35, stk. 1, er, at den udenlandske statsborger skal erhverve den faste ejendom i den hensigt at anvende den som forretningssted eller bolig. Desuden skal den faste ejendom være udstykket som en selvstændig parcel, og der skal foreligge en udviklingsplan for området, der stemmer, at parcellen skal tjene som forretningssted eller bolig (*mesken*). Idet MK art. 19 bruger udtrykket "ika-metgâh/yerleşim yeri" og ikke "*mesken*" ved definitionen af domicil, må det antages, at boligen ikke behøver at være domicil, hvorfor en fritidsbolig også kan antages at falde ind under begrebet "*mesken*".

3.5 Erhvervelse ved arv mv.

Sker erhvervelse ved arv, er gensidighedsreglen den eneste betingelse, der finder anvendelse, jf. den tyrkiske tinglysningslovs § 35, stk. 5. Hvis ikke der er gensidighed i forhold til arvingens hjemland, skal ejendommen tvangssælges af det offentlige, og værdien bliver udbetalt til arvingen.

Ved *mortis causa*-dispositioner gælder alle betingelser og restriktioner nævnt i loven.

3.6 Restriktioner

Der er visse restriktioner både for, i hvilke områder udenlandske statsborgere må erhverve fast ejendom, og for, hvilken slags fast ejendom de må erhverve:

- 1) Ifølge lov om militære forbudte zoner og sikkerhedszoner, nr. 2565³¹ må ingen fast ejendom inden for de militære forbudte zoner og sikkerhedszoner sælges, overdrages eller udlejes til udenlandske statsborgere.³²
- 2) Ifølge den tyrkiske tinglysningslovs § 35, stk. 1, må udenlandske statsborgere ikke erhverve fast ejendom, hvis areal overstiger 2,5 hektar.

Dog kan det tyrkiske ministerråd tillade, at den udenlandske statsborger erhverver fast ejendom på op til 30 hektar på betingelser, der nærmere er angivet i § 35, stk. 1.

3.7 Betingelser for udenlandske handelsselskabers erhvervelse af fast ejendom

Ifølge den tyrkiske tinglysningslovs § 35, stk. 2, kan udenlandske handelsselskaber, som er stiftet og er juridiske personer i deres hjemland, kun erhverve fast ejendom i Tyrkiet inden for rammerne af særlige love. De relevante særlove er følgende:

- 1) lov om fremme af turismen, nr. 2634
- 2) benzinloven, nr. 6326³³
- 3) lov om industriområder, nr. 4737³⁴

Ifølge den tyrkiske tinglysningslovs § 35, stk. 3, gælder betingelserne og restriktionerne i § 35, stk. 1 og 2, dog ikke, hvis et udenlandsk handelsselskab optager hypotekslån i Tyrkiet.

3.8 Restriktioner for andre juridiske personer

Ifølge den tyrkiske tinglysningslovs § 35, stk. 4, kan ingen udlænding, som ikke er enten en fysisk person eller et selskab, som er stiftet og har status som juridisk person i hjemlandet, erhverve fast ejendom i Tyrkiet.

29 <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006).

30 Om juridiske personer se nedenfor afsnit 3.7-3.9.

31 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende 22. november 1982.

32 <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006).

33 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende 22. marts 1954, ændret den 18. april 1973 and 30. marts 1983.

34 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende 19. januar 2002.

3.9 Udenlandske selskabers erhvervelse af fast ejendom

Et udenlandsk selskab skal være stiftet og have status som juridisk person i hjemlandet og tillige kunne anses for at være et "handelselskab", hvis det skal kunne erhverve fast ejendom. I hvert fald registrerede danske aktieselskaber og anpartsselskaber må opfylde kravene, mens foreninger, almenvælgørende foretagender mv. ikke gør.

Selskaber etableret i Tyrkiet kan også erhverve tyrkisk fast ejendom. I Tyrkiet betegnes nogle selskaber som "udenlandske kapital-selskaber." Et sådant er i tyrkisk juridisk forstand et selskab, som er etableret i Tyrkiet i overensstemmelse med retningslinjerne i den tyrkiske handelslov, og som er registreret i det tyrkiske handelsregister, men som har udenlandske investorer (aktionærer). Sådanne selskaber er i enhver henseende underlagt den tyrkiske lovgivning på lige fod med tyrkiske selskaber, selv om hele eller en del af deres kapital tilhører udenlandske statsborgere og/eller udenlandske juridiske personer. Eftersom et selskabs og aktionærernes nationalitet kan være uafhængige af hinanden, vil det forhold, at et tyrkisk selskab har udenlandske ejere, ikke give det status som en udenlandsk juridisk person. Et "udenlandsk kapital-selskab" etableret på ovennævnte betingelser er fuldt ud ligestillet med et rent tyrkisk kapital-selskab med hensyn til retten til at erhverve fast ejendom, dvs. de kan erhverve fast ejendom i ethvert område, hvor tyrkiske statsborgere er berettiget til at erhverve sådanne.³⁵ Danskere kan således også (indirekte) erhverve fast ejendom via besiddelse af aktier eller lignende i selskaber stiftet i Tyrkiet.

Lov nr. 6224 af 18. januar 1954 om fremme af udenlandsk kapital blev ophævet ved lov nr. 4875 af 5. juni 2003 om udenlandsk investering.³⁶ Med denne lov blev der indført nye forholdsregler for at fremme og øge udenlandske investeringer og beskytte de udenlandske investorers rettigheder. Ifølge lov nr. 4875 om udenlandsk investering skal udenlandske og tyrkiske investorer behandles lige. En af ændringerne består i, at iværksættere i stedet for at skulle gennem en langvarig procedure med at indhente tilladelser og ratifikationer

nu blot skal informere myndighederne om den påtænkte aktivitet.^{37 38}

Selskaber, som er etableret i henhold til den ophævede lov nr. 6224, eller hvis aktiviteter er i overensstemmelse med lov nr. 4875 om udenlandsk investering, skal betragtes som tyrkiske selskaber, såfremt deres hovedsæde eller deres administrationscenter er i Tyrkiet. Tinglysningskontoret skal, når sådanne selskaber søger tinglysning af erhvervelse af fast ejendom, sikre sig, at det er rette tinglysningskontor, og at selskabsregisteret har givet selskabet de nødvendige autorisationer, hvoraf det fremgår, hvem der har kompetence til at tegne selskabet, og hvorvidt denne eller disse kan forpligte selskabet mht. erhvervelse fast ejendom.³⁹

3.10 Maksimumsgrænser for areal og særlige områder

Ifølge den tyrkiske tinglysningslovs § 35, stk. 7, må det samlede areal, som udlændinge erhverver, ikke overstige 5 promille af et tyrkisk amts samlede areal uden særlig tilladelse fra det tyrkiske ministerråd.

Endvidere kan Ministerrådet til enhver tid bestemme, at udenlandske statsborgere og (handels)selskaber ikke kan erhverve fast ejendom i særlige områder. Disse kan være områder, hvor der er særlige beskyttelsesbehov på grund af vanding, kraftproduktion, landbrug, minedrift, historisk, kulturel eller religiøs betydning, truet flora eller fauna, eller områder af strategisk betydning for den offentlige sikkerhed.

4. Registrering af overdragelser

For at være gyldig skal en aftale om overdragelse af fast ejendom ske i overensstemmelse med de formkrav, der er opstillet i MK § 706. Disse er, at en aftale om overdragelse af fast ejendom, som f.eks. en salgsaftale, skal indgås for en fuldmægtig på tinglysningskontoret (*Tapu Dairesi eller Tapu ve Kadastro Dairesi*), jf. tinglysningsloven, nr. 2644, § 26. Det er endnu ikke muligt at kommunikere elektronisk med de tyrkiske tinglysningsmyndigheder.

Normalt vil aftalen vedrørende overdragelse forud for

35 <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006).

36 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende 17. juni 2003.

37 Se cirkulære nr. 1363-100/841 af 7. august 2003.

38 <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006); Çelikel/Gelgel, s. 203.

39 <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006).

dette blive udformet skriftligt og blive attesteret af en notar (*Noter*). Notaren har ifølge den tyrkiske notariallov nr. 1512⁴⁰ § 60 nr. 3, alene kompetence til at assistere ved udformning af købsaftale og til at attestere, at der er givet et *lâfte* om overdragelse af en fast ejendom, men notaren kan ikke udforme et officielt dokument vedrørende selve overdragelsen.⁴¹ Derimod kan han – uden dog at have pligt hertil – vejlede parterne mht. udformning af aftalen. Det er særdeles vigtigt, at erhververen er opmærksom på, at der trods denne formelle udformning af et skriftligt overdragelseslæfte, på trods af at aftalen forsynes med officielle stempler, på trods af udfærdigelsen af en autoriseret kopi til opbevaring og på trods af, at hele proceduren foregår i overværelse af en embedsmand, *ikke* samtidigt sikres erhververen en ret over den faste ejendom, der er beskyttet mod, at samme ejendom senere overdrages til en godtroende tredjemand.

Heller ikke det, at overdragelsesaftalen endeligt indgås på tinglysningskontoret, sikrer den endegyldige ejendomsret.⁴² Dette sker først, når overdragelsen senere indføres i tingbogen, jf. MK § 705, stk. 1. Derfor kan erhververen ikke, før indførslen er sket, råde over ejendommen i form af videresalg, og der kan heller ikke f.eks. bygges på grunden. Er der tale om en bolig, kan erhververen også kun flytte ind, såfremt der foreligger en særskilt aftale herom med overdrageren.

Ifølge den tyrkiske tinglysningslov, nr. 2644, § 26, skal anmeldelse om overdragelse af en fast ejendom ske til tinglysningskontoret i det område, hvor den faste ejendom befinder sig. Når en udlænding anmelder erhvervelse af fast ejendom til tinglysningskontoret, skal kontoret videresende meddelelse herom til de militære myndigheder, som derefter undersøger, om ejendommen ligger i et område af strategisk betydning for den offentlige sikkerhed.⁴³ Den endelige tinglysning kan først ske, når de

militære myndigheder har erklæret, at ejendommen ikke ligger i et område, hvor udlændinge af sikkerhedsmæssige årsager ikke må erhverve fast ejendom.

Der kan søges detaljerede oplysninger om fremgangsmåden fra Generaldirektoratet for tinglysning og matrikeloplysninger (*Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*).⁴⁴

4.1 Dokumenter, som skal forelægges tinglysningskontoret

Der er ingen forskel på, hvilke dokumenter en fysisk person (udenlandske såvel som tyrkiske statsborgere) skal forelægge ved ansøgning. De nødvendige dokumenter er:

- 1) Skøde på ejendommen, hvis et sådant findes, eller et dokument, som angiver den faste ejendoms beliggenhed og parcelnummer, eller sælgerens mundtlige erklæring herom,
- 2) udlændingens id-kort eller pas udstedt af statsborgerlandet samt to pasfotografier,
- 3) hvis ansøgningen indgives af fuldmægtig tillige en fuldmagt,⁴⁵ fuldmægtigens id-kort forsynet med bilde og et pasfoto af fuldmægtigen.

Hvis ikke alle de krævede papirer medfølger, vil tinglysningsprocessen forsinkes.

Vedrørende juridiske personer gælder, at den, der handler på vegne af et selskab, som er etableret i henhold til lov nr. 4875 om udenlandsk investering, skal fremvise selskabets autorisation fra det tyrkiske selskabsregister såvel som sin fuldmagt og dokumentation for tegningsretten.

Udenlandske (handels)selskaber, som er etableret i et fremmed land i overensstemmelse med de der gældende love, skal forevise autorisation udstedt af dette lands relevante myndigheder.

40 Offentliggjort i Tyrkisk Lovtidende 5. februar 1972.

41 Turgut Akintürk: *Medenî Hukuk*, Beta, 2005 (herefter Akintürk), s. 420.

42 Akintürk, s. 420-421.

43 Da det er sikkerhedsmæssige hensyn, der afgør, hvilke områder der ikke må ejes af udlændinge, kan det aldrig på forhånd helt sikkert vides, om en konkret ejendom ligger i eller uden for et sådant område.

44 <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9> (pr. 17/11 2006).

45 En fuldmagt skal, for at være gyldig, være forsynet med notarpåtegning, jf. den tyrkiske notariallovs § 89. Notarpåtegning kræver, at såvel hovedmand som fuldmægtig samtidigt møder hos notaren, hvilket kan ske enten på det tyrkiske konsulat i København eller hos den stedlige notar i Tyrkiet.

46 Jf. Hjortnæs: *Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.*, 1997, s. 255, og Edlund: *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1996)*, s. 169. Lovvalgsregler vil almindeligvis føre til, at ej heller fortrydelsesretten i kapitel 2 i loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan påberåbes af køber, jf. Hjortnæs, a.st.

4.2 Deponering af købesum eller tilsvarende sikring

Da det kan være en langvarig proces at opnå endelig adkomst til en tyrkisk ejendom, må køber gardere sig ved enten at forlange sikkerhed i form af bankgaranti eller lignende eller ved at deponere sin kontante betaling på en sådan måde, at sælger ikke kan disponere herover, før end tinglysningen er endeligt afsluttet. Anvendes deponering, skal deponeringsvilkårene tillige være således, at køber kan kræve beløbet tilbagebetalt til sig, såfremt sælger ikke kan sikre køber anmærkningsfri adkomst. Dette følger af § 5, stk. 3 og 4, i de tidligere omtalte DE-normer for udlandsaktivitet, jf. foran ved note 4. Med virkning fra 1. oktober 2006 findes endvidere i § 12, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 694 af 22. juni 2006 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom en regel om, at der kun kan kræves deponering, såfremt sælger har underskrevet købsaftalen.

4.3 Andre vigtige forhold

Som det er fremgået, er det meget vigtigt at have overblik over tinglysningprocessen og at sikre sig muligheden for at kunne kræve erlagte betalinger tilbagebetalt i tilfælde af, at der ikke kan opnås tinglyst adkomst. Herudover findes naturligvis en række andre faldgruber, som man bør søge at gardere sig imod.

Reglerne om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring i den danske lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom gælder ikke ved ejendomskøb i udlandet.⁴⁶ Det betyder, at sælger i modsætning til, hvad der er tilfældet ved danske handler, typisk ikke lader en tilstandsrapport udarbejde. Køber må således selv sikre sig, at bygningernes kvalitet er tilstrækkelig, og foretage fornøden reklamation.

Boliger og fritidsboliger er derimod omfattet af forbrugerbeskyttelsen i henhold til den tyrkiske forbrugerbeskyttelseslov (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, herefter 'TKHK') nr. 4077, 1995, som ændret i 2003,⁴⁷

§ 3 (c). Loven gælder for "varer", hvori inkluderes "fast ejendom beregnet til bolig eller fritidsbolig".

Køber af en bolig eller fritidsbolig er således beskyttet mod bl.a. mangler på lige fod med en løssørekøber, og uanset om manglen er fysisk, retlig⁴⁸ eller økonomisk.⁴⁹ Konstateres mangler, skal forbrugeren efter loven gøre mangelen gældende over for sælger inden 30 dage efter overdragelsen. Køber kan gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder efter omstændighederne ophævelse, nedslag i købesummen, samt stille krav om udbedring af manglen uden omkostning for køber. Sælgeren kan ikke gøre indsigelse mod køberens valg af mangelbeføjelse.

Faktiske mangler er særligt et problem i forbindelse med køb af bolig i bygninger, der ikke er færdigopførte på tidspunktet for indgåelse af overdragelsesaftalen, hvor man jo af gode grunde ikke kan kontrollere kvaliteten, inden eller umiddelbart efter man forpligter sig. Her må det anbefales om muligt at søge at få indføjnet en kombination af pligt for sælger til at foretage mangelfhjælpning og sikkerhedsstillelse herfor i form af en anfordringsgaranti eller lignende, der kan anvendes i tilfælde af, at sælger ikke passende hurtigt udbedrer kritisable forhold. Kan der tegnes en form for forsikring mod sådanne forhold, kunne det være en alternativ løsning.

Et andet forhold, der ligeledes kan give anledning til problemer, er lovligheden af de opførte bygninger. Også retlige mangler bør man søge at sikre sig imod i form af dokumentation for, at der foreligger de fornødne myndighedsgodkendelser. Der skal ifølge den tyrkiske arkitektlov (*İmar Kanunu*, herefter IK) nr. 3194 af 1985⁵⁰, §§ 21 og 22, indhentes tilladelse fra kommunale eller amtslige myndigheder til opførelse af nybygninger i Tyrkiet, med undtagelse af visse offentlige, militære og landbrugsbygninger.⁵¹ Endvidere kræves tilladelse til at foretage ændringer i sådanne bygninger, som det tillige kræver tilladelse til at opføre. Byggeriet skal være igangsat inden for to år og skal være færdiggjort inden fem år fra udstedelsen af byggetilladelsen, jf. IK § 29. Der

47 Ændringsloven nr. 4822. Ændringerne skete for at bringe loven i nærmere overensstemmelse med de 13 EU-direktiver som vedrører EU's forbrugerlovgivning. Ændringerne var ganske omfattende og trådte i kraft den 14. juni 2003. Se Tyrkisk Lovtidende nr. 25048, 14. marts 2003.

48 F.eks. manglende adkomst.

49 F.eks. at de anvendte materialer er af en billigere art og dermed ringere kvalitet end aftalt.

50 Se Tyrkisk Lovtidende nr. 18749, 9. maj 1985.

51 Jf. bygningsinspektionsloven [*Yapı Denetimi Hakkında Kanun*] nr. 4708 af 2001, herefter YDHK. Se Tyrkisk Lovtidende nr. 24461, 13. juli 2001, § 1, jf. IK §§ 26 og 27.

findes en myndighed svarende til de danske bygningsinspektorer, som fører tilsyn med byggerier og ombygninger, jf. YDHK § 2, og som kan foranstalte målinger, udtagning af laboratorieprøver mm. for at kontrollere, om byggeriet overholder kravene mht. sikkerhed for el-, vand- og gasinstallationer, jordskælvsikring mv. Der udstedes ibrugstagningstilladelse, når byggeriet er afsluttet og godkendt.

5. Konklusion

Tyrkiet er som kandidatland til EU åben over for enhver form for udenlandsk investering i Tyrkiet og håndhæver ikke strengt gensidighedsprincippet over for dem, der køber privatbolig. Det er attraktivt at erhverve en bolig i Tyrkiet, dels pga. klimaet mv., dels pga. de relativt lave priser og leveomkostninger. Gennemsnitsprisen pr. kvadratmeter er stigende, men dog stadig under det halve af prisen i Danmark, og ejendomsskatterne er lave.

Processen frem mod den endelige overdragelse af ejendomsretten afviger noget fra den danske, og derfor skal der udvises agtpågivenhed. Udlændinge, som erhverver fast ejendom, vil oftest blive pålagt at sørge for, at købsaftalen bliver behørigt registreret hos notaren. Det er vigtigt ikke at forveksle denne notarpåtegning med tinglysningen, som finder sted efterfølgende. For at gardere sig mod skuffelser må købere sørge for, at der stilles garanti for købesummen, eller at den ikke stilles til sælgers disposition, førend tingslysningsproceduren er endeligt afsluttet, dvs. det tidspunkt hvor køber er noteret i tingbogen som ny ejer. Medvirkende formidlere kan efter de danske regler gøres selvstændigt ansvarlige for købers eventuelle tab, hvis ikke deponering er foretaget.

Det er hverken i Tyrkiet eller i Danmark påkrævet, at ejendomsmæglere eller advokater medvirker i forbindelse med overdragelse af fast ejendom. Derimod medvirker ofte en notar, som ikke yder særlig rådgivning.

Man har muligvis ikke specielt behov for at antage eksterne rådgivere ved køb af fast ejendom her i landet. Ud over de sædvanlige problemstillinger forbundet med ejendomshandler skal man ved køb i udlandet imidlertid også kunne tage højde for de vanskeligheder, der opstår på grund af sprog, kulturforskelle og fremmede retsregler. Risiciene bliver derfor typisk langt større ved at erhverve fast ejendom beliggende i udlandet, hvorfor det efter vor opfattelse er meget uklogt og i visse tilfælde voldsomt fordyrende at spare udgifterne til nødvendige rådgivere, herunder især til advokat og bygningsagkyndig.